

BC Fund

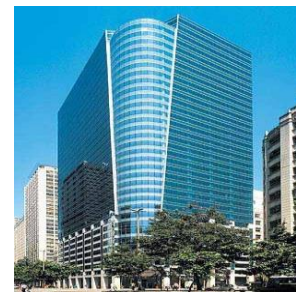
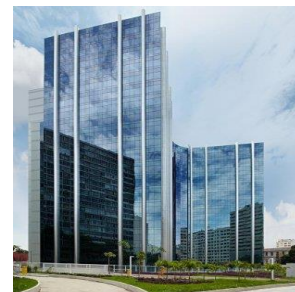
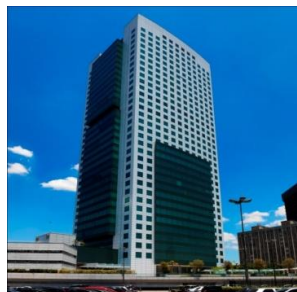
Webcast – Resultados 1T25

17 de Junho de 2025



Real Estate

BTG Pactual Corporate Office Fund
BRCR11 (B3)



1 Resultados financeiros e operacionais

- Receita de locação: R\$ 45,3 mi no 1T25
- FFO ajustado: R\$ 33,9 mi no 1T25
- Distribuição média: R\$ 0,48/cota/mês

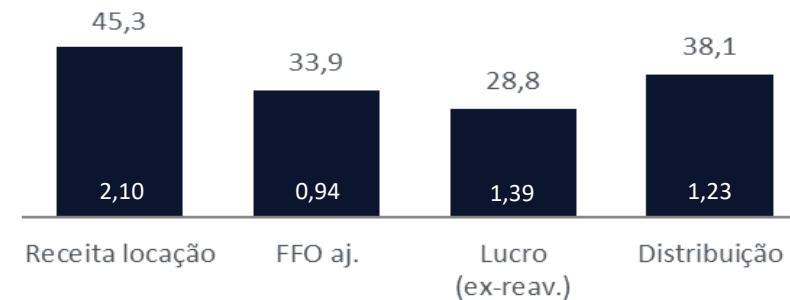
2 Gestão da carteira

- Vencimentos até o fim de 2025 de 13,3% da carteira
- SAR¹ em 12M: 1,5% e de 0,9% no 1T25

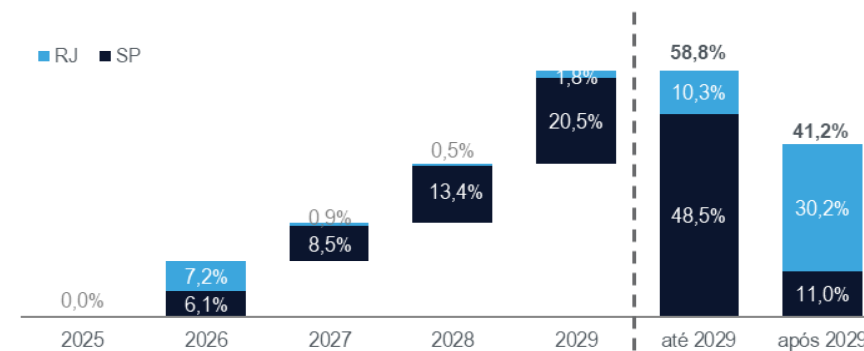
3 Vacância

- Esforço de comercialização dos ativos

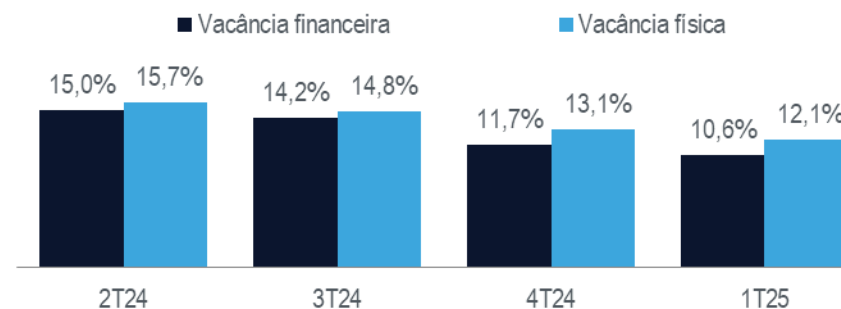
Indicadores em R\$ milhões e R\$ / cota no trimestre



Cronograma de vencimento



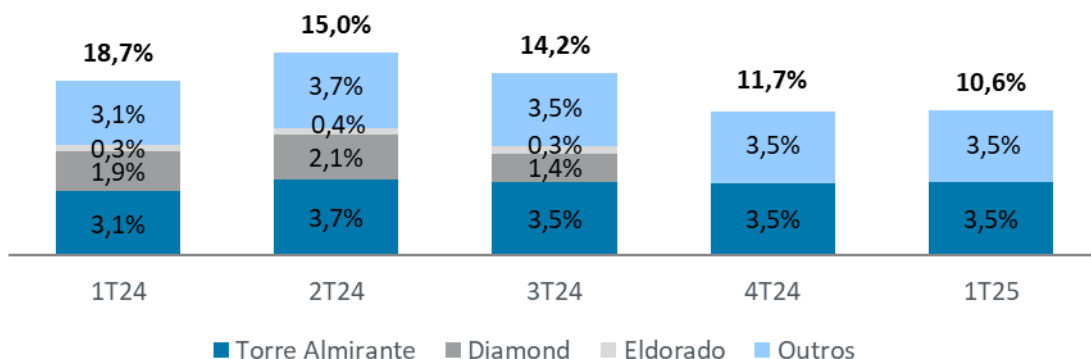
Vacância financeira e física



Nota: (1) SAR é uma medida não contábil que corresponde ao valor total dos contratos de locação vigentes no mês de referência numa determinada área que já estava locada em período anterior de referência

Vacância e Eventos

Evolução da vacância financeira



- ✓ Gestão financeira
 - ✓ Concluímos a rolagem da dívida do Diamond, agora com vencimento em 2027, mantendo o LTV do fundo em cerca de 10%.

Eventos recentes (1T25)

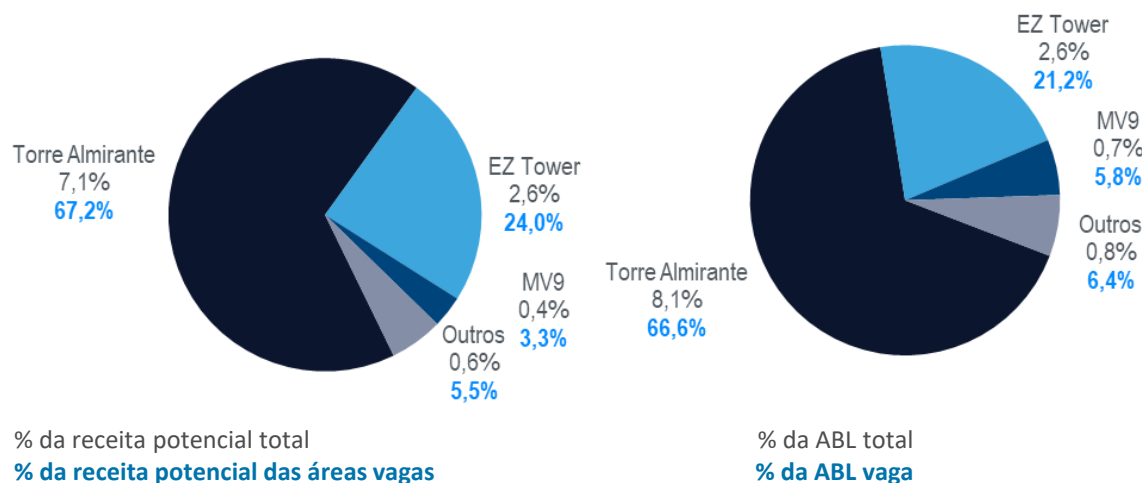
- ✓ Eldorado
 - ✓ Após a rescisão contratual, foi firmada uma nova locação no mesmo espaço, alcançando o valor recorde de R\$ 200/m².
- ✓ Torre Almirante
 - ✓ A nova locação contempla dois andares, totalizando 2.500 m².

Eventos subsequentes

- ✓ EZ Tower – Torre B
 - ✓ Esperamos anunciar uma nova locação para 2 andares, equivalente a 3.707 m².

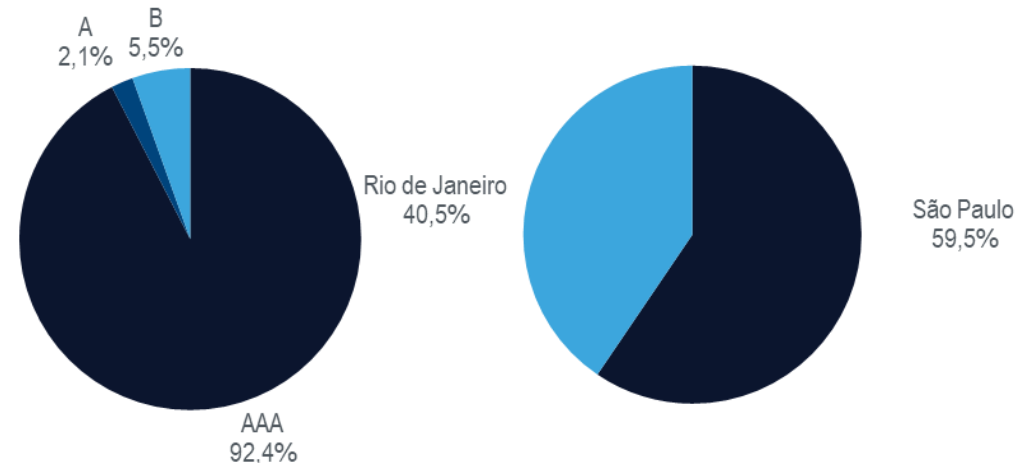
Portfólio

Composição da vacância financeira e física



Composição do portfólio

(Em termos de receita contratada)



Processos de comercialização da área vaga

(m² do portfólio em %)



Definições: “Imóveis em negociação dos contratos de locação” - imóveis do Fundo que são objeto de negociações avançadas já em fase de trocas de minutas de contratos de locação; “Imóveis em fase avançada de comercialização” - imóveis em fase avançada de comercialização, ou seja, ainda sem troca de minutas de contrato de locação, mas em definição das condições comerciais de uma potencial locação; “Vacância física estimada” - vacância caso tanto os Imóveis em Negociação dos Contratos de Locação quanto os Imóveis em Fase Avançada de Comercialização sejam efetivamente locados; “Imóveis em fase inicial de comercialização” - imóveis do Fundo estão em fase inicial de comercialização; “Vacância física potencial” - caso tais Imóveis em Fase Inicial de Comercialização também sejam efetivamente locados.

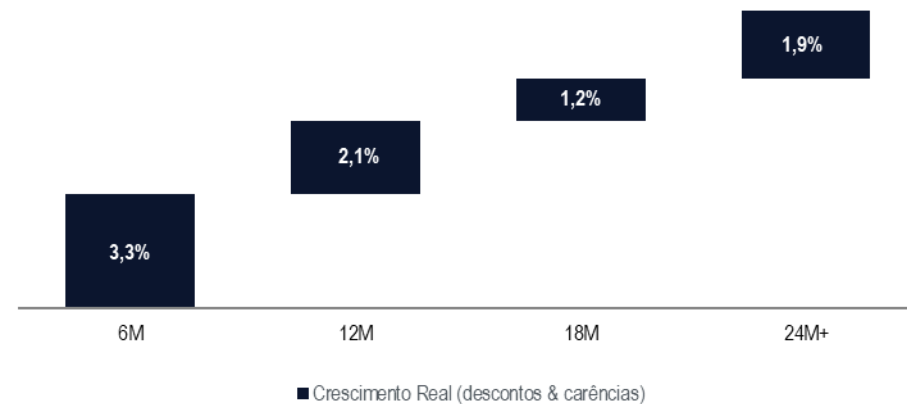
Receita de Locação e Portfólio

Receita mensal contratada de locação

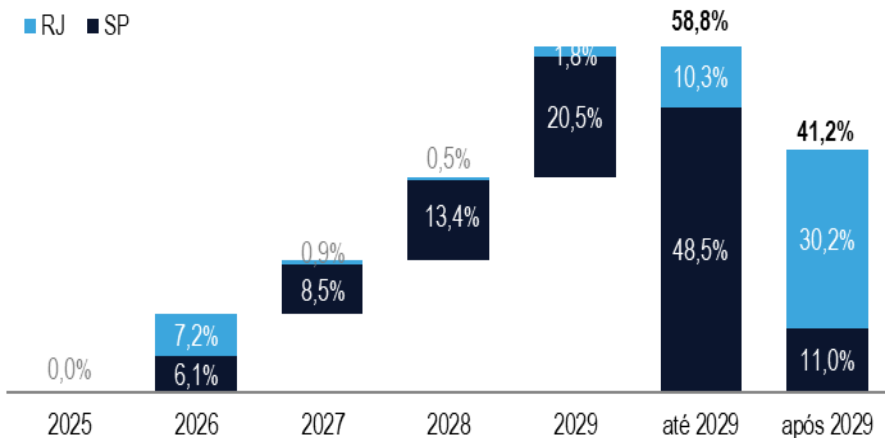
(R\$ milhões)



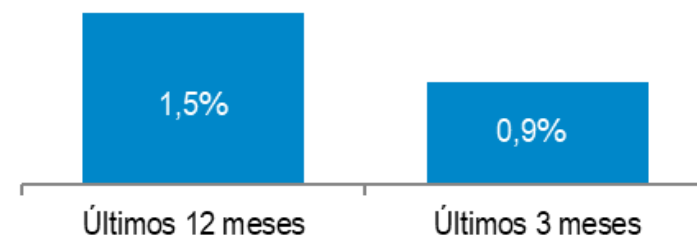
Descontos e Carências



Cronograma de vencimentos de contratos



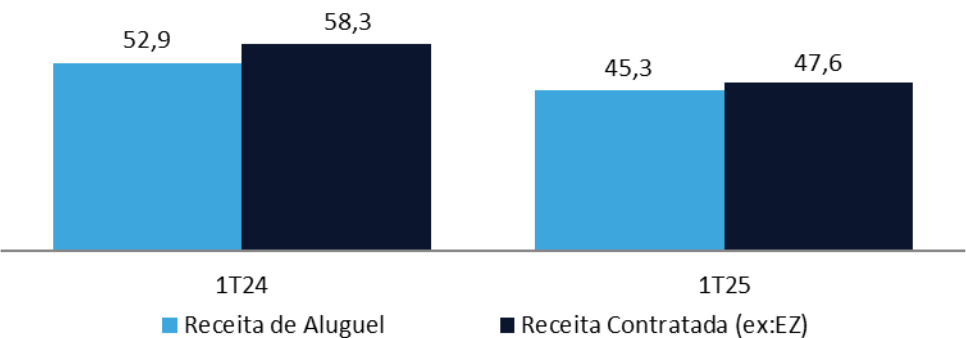
Receita de mesmos inquilinos



Destaques Financeiros

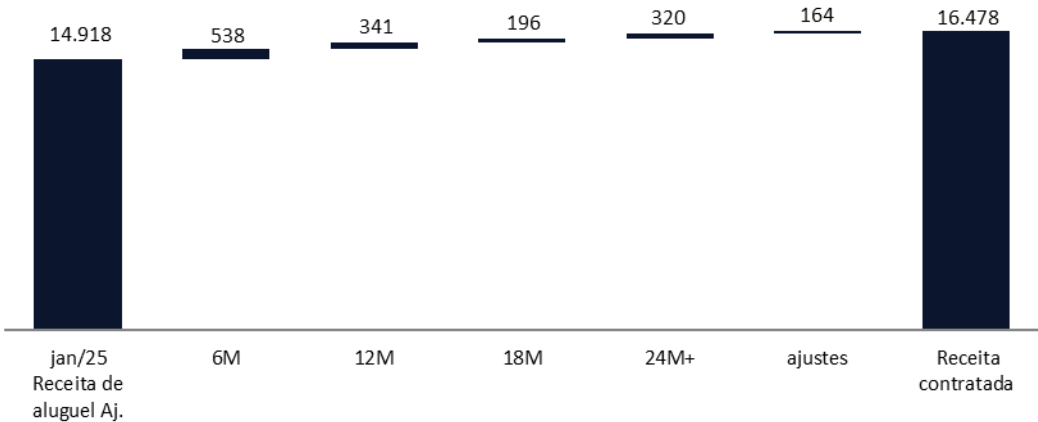
Receita de aluguel vs contratada

(R\$ milhões)



Crescimento real (Descontos e carência)

(R\$ milhões)



Receita e despesas de propriedades

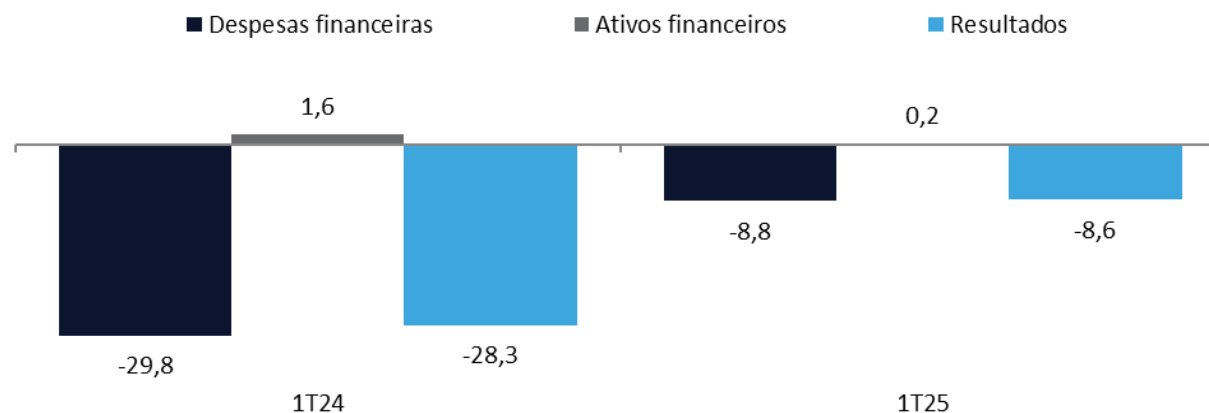
(em R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Receita de propriedades	811.610	43.454	(94,6%)
Receitas de aluguel	55.846	45.320	(18,8%)
(-) Provisão - liquid. duvid	(33)	-	n.a.
Multas e juros recebidos	3.249	186	(94,3%)
Ajuste a valor justo	-	-	n.a.
Vendas de propriedade	755.000	-	n.a.
Descontos concedidos	(2.452)	(2.052)	(16,3%)

(em R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Custo das Propriedades para Investimento	(737.494)	-	n.a.
Custo de propriedades para investimento vendidas	(420.015)	-	n.a.
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades vendidas	(317.479)	-	n.a.
Custos / Despesas dos Imóveis	(4.108)	(1.885)	(54,1%)
Despesa de comissões	(584)	(246)	(57,9%)
Despesa de administração - Imóvel	(27)	-	n.a.
Despesas de condomínio	(3.459)	(1.547)	(55,3%)
Despesas de reparos, manutenção e conservação	(38)	(92)	142,1%
Despesas Administrativas	(4.407)	(4.138)	(6,1%)
Taxa de gestão	(4.776)	(3.036)	(36,4%)
Taxa de administração	(1.342)	(1.271)	(5,3%)
Despesas tributárias	(1.014)	(488)	(51,9%)
Outras despesas operacionais	2.725	657	(75,9%)

Resultado Financeiro

Resultado financeiro

(R\$ milhões)

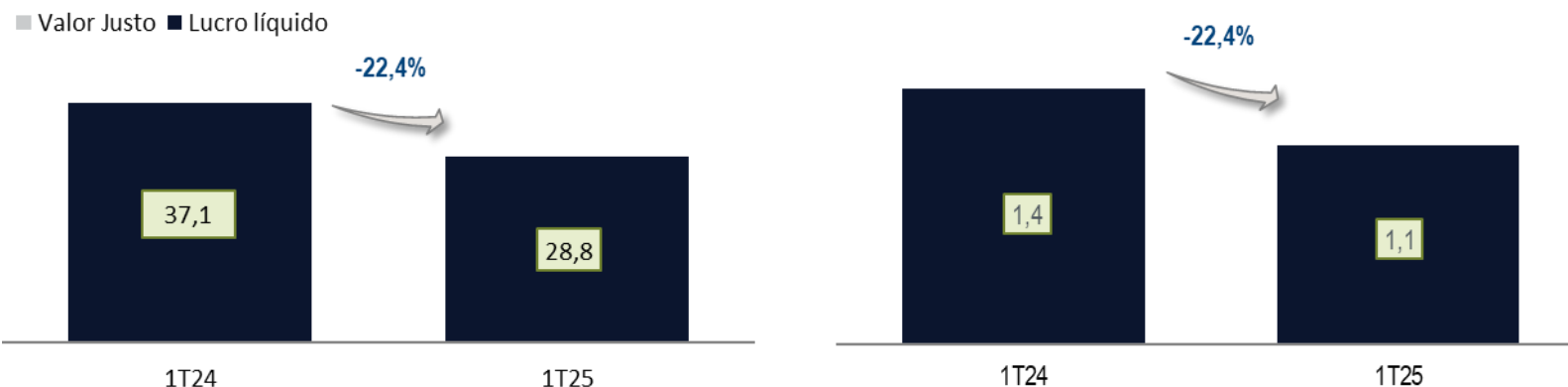


(em R\$ '000)	1T24	1T25	Var.
Despesas sobre captação e aquisição de imóveis	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Despesas com juros	(29.504)	(8.699)	(70,5%)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(884)	(608)	(31,2%)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.622)	-	n.a.
Rendimentos de Cotas de Fundos Imobiliários	401	578	44,1%
Resultado / ajuste a valor de mercado de cotas de FII e CR	6.337	(1.186)	n.a.
Outros Ativos Financeiros	2.108	681	(67,7%)
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	2.439	818	(66,5%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(331)	(137)	(58,6%)
Resultado Financeiro	(28.280)	(8.626)	(69,5%)

Lucro Líquido e FFO

Lucro líquido

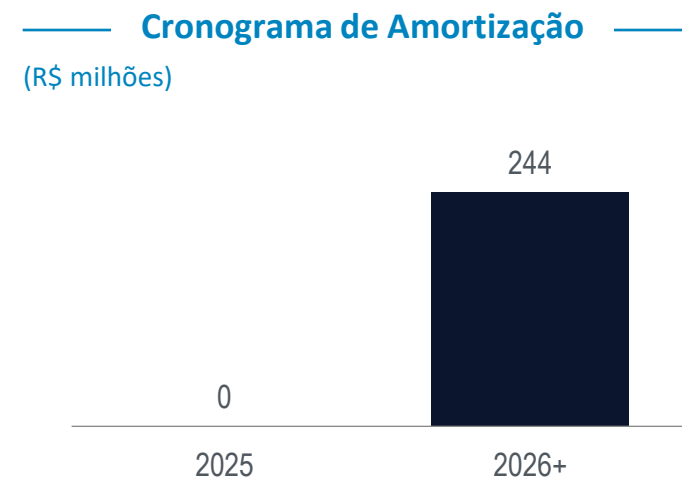
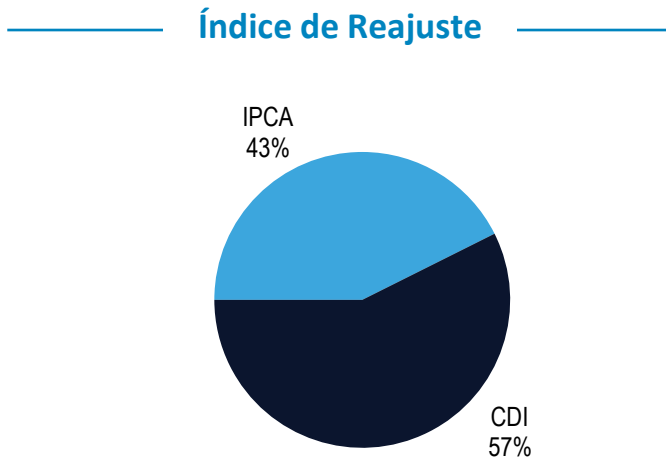
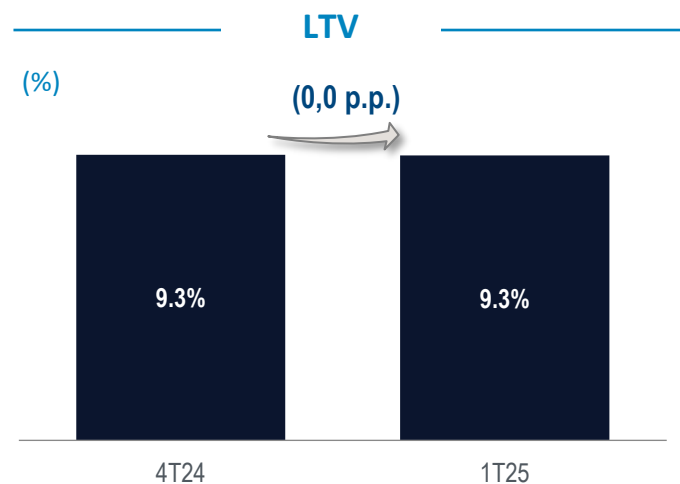
(R\$ milhões)



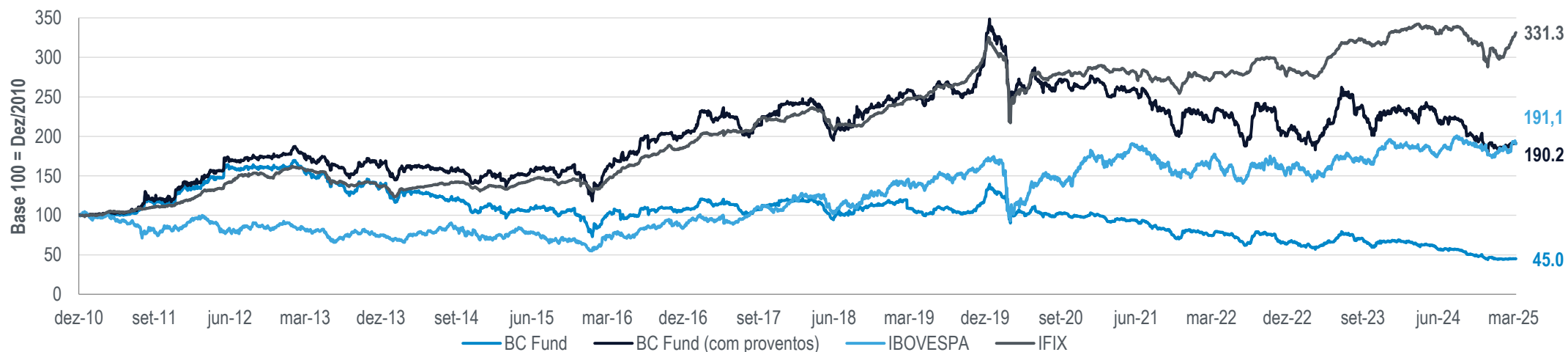
(em R\$ '000, exceto se indicado)	1T24	1T25	Var.
Lucro líquido	37.119	28.805	(22,4%)
(-) Reavaliação de ativos	-	-	n.a.
(-) Ajuste a valor de mercado de cotas de FII e	(6.337)	1.186	n.a.
(+) Despesas não-recorrentes	11.889	3.898	(67,2%)
(=) FFO	25.165	33.889	34,7%
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%
(+) Despesas financeiras não-caixa	-	-	n.a.
(=) FFO ajustado	25.165	33.889	34,7%
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%

Obrigações

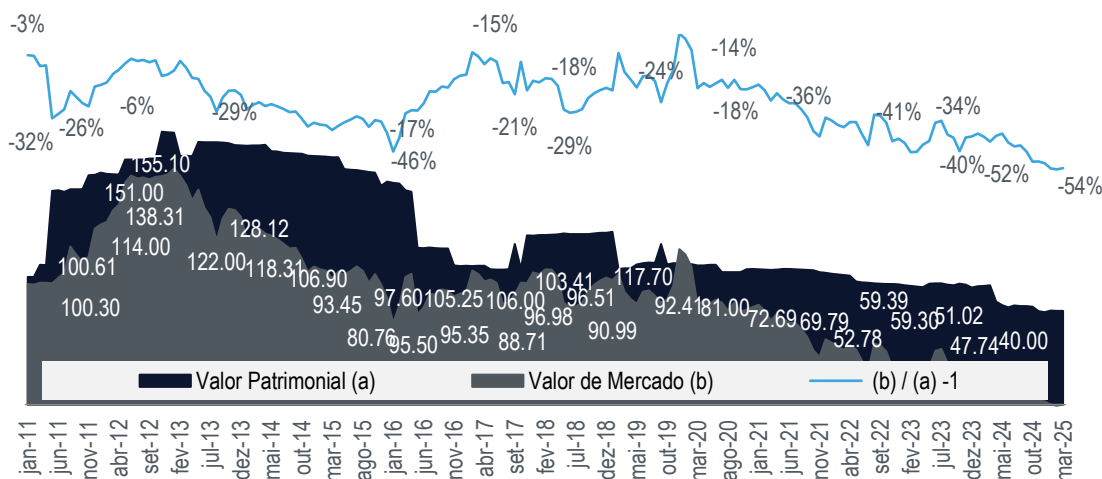
(em R\$ '000)	Custo	Prazo orig.	Venc.	4T24	1T25
Obrigações por aquisições de imóveis				243.856	244.287
Diamond Tower	CDI + 2,09% aa	3 anos	Abr/2027	71.982	71.992
Torre Almirante	CDI + 2,60% aa	12 anos	Dez/2033	68.113	68.182
Torre Almirante	IPCA + 7,10% aa	15 anos	Dez/2036	103.761	104.113
Obrigações por captação de recursos				-	-
Endividamento bruto				243.856	244.287
(-) Disponibilidades e aplicações financeiras livres				(74.082)	(63.865)
(-) Cotas de outros FIIs (Mercado)				(99.325)	(92.147)
Endividamento líquido				70.449	88.275



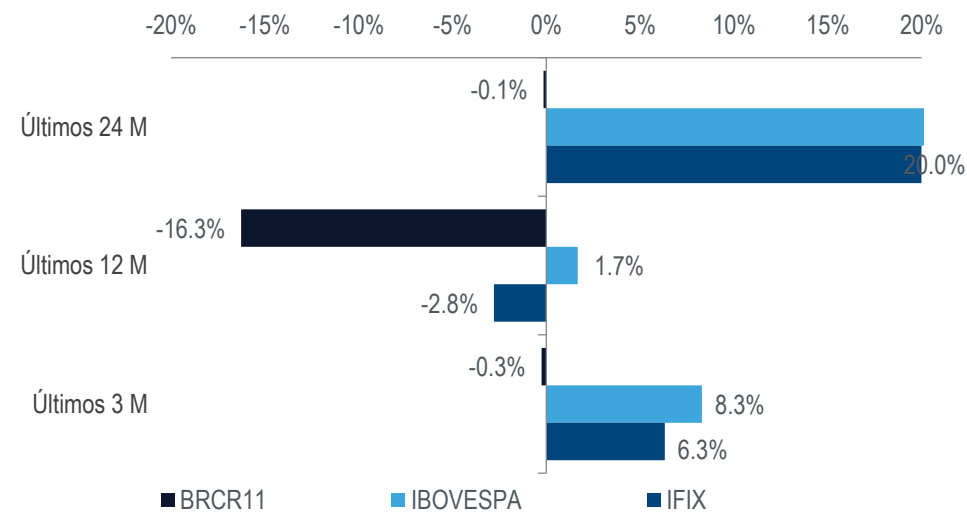
Performance no Mercado



Valor de mercado vs. valor patrimonial



Retorno



Avaliação Mercado

		mar-25	mar-24
Valor patrimonial	[R\$ / cota]	86,82	99,58
Valor da cota (fechamento)	[R\$ / cota]	40,00	57,76
<i>Desconto ao valor patrimonial</i>	[%]	(53,9%)	(42,0%)
Distribuição mensal	[R\$ / cota]	0,45	0,41
Rentabilidade mensal	[% a.m.]	1,13%	0,71%
Rent. anual (linear)	[% a.a.]	13,5%	8,5%
Rentabilidade anualizada	[% a.a.]	14,4%	8,9%
Quantidade de cotas	[#]	26.638.202	26.638.202
Valor de mercado	[R\$ mi]	1.065,5	1.538,6
Dívida líquida (caixa líquido)	[R\$ mi]	88,3	23,3
Participação minoritários	[R\$ mi]	0,0	58,0
<i>Enterprise Value</i>	[R\$ mi]	1.153,8	1.619,9
Receita contratada	[R\$ mi]	16,5	16,4
Cap rate implícito	[%]	16,6%	12,2%
Cap rate potencial áreas vagas	[%]	18,1%	15,5%
ABL do portfolio	[m2]	144.735	195.055
Valor médio por m²	[R\$ / m²]	7.972	8.007

Resumo dos Indicadores

<i>Destaques financeiros (em R\$ milhões, exceto se indicado)</i>	1T24	1T25	Var.
Receitas de locação	55,8	45,3	(18,8%)
Lucro líquido¹	37,1	28,8	(22,4%)
<i>Lucro líquido / cota (R\$ / cota)</i>	1,39	1,08	(22,4%)
Lucro líquido (ex -reavaliação)	37,1	28,8	(22,4%)
<i>Lucro líquido (ex -reavaliação) / cota (R\$ / cota)</i>	1,39	1,08	(22,4%)
FFO	25,2	33,9	34,7%
<i>FFO / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%
FFO ajustado	25,2	33,9	34,7%
<i>FFO ajustado / cota (R\$ / cota)</i>	0,94	1,27	34,7%
Distribuição total	32,8	38,1	16,3%
<i>Distribuição total / cota (R\$ / cota)</i>	1,23	1,43	16,3%
Patrimônio líquido	2.652,7	2.312,8	(12,8%)
<i>Patrimônio líquido / cota (R\$ / cota)</i>	99,58	86,82	(12,8%)
Endividamento bruto	523,2	244,3	(53,3%)
Endividamento líquido (caixa líquido)	23,3	88,3	279,6%
<i>Destaques operacionais</i>	1T24	1T25	Var.
ABL do portfólio (m²)	195.055	144.735	(25,8%)
Receita contratada de locação mensal (R\$ milhões)	16,4	16,5	0,6%
Vacância financeira (final do período)	18,7%	10,6%	(8,0 p.p.)
Inadimplência	0,1%	0,0%	n.a.
Variação anual da receita contratada (SAR)	0,9%	0,9%	(0,1 p.p.)
Leasing spread	0,0%	(1,4%)	n.a.
<i>% Carteira negociada</i>	0,0%	0,0%	n.a.
<i>Destaques de mercado</i>	1T24	1T25	Var.
Número total de cotas	26.638.202	26.638.202	0,0%
Valor de mercado	1.579,6	1.065,5	(32,5%)
<i>Preço da cota - Final do período (R\$ / cota)</i>	57,76	40,00	(30,7%)
<i>Preço da cota - Média do período (R\$ / cota)</i>	59,35	39,88	(32,8%)
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	1,78	1,47	(17,1%)
Quantidade de cotistas	145.675	125.908	(13,6%)
<i>Total de Pessoas Físicas</i>	145.358	125.678	(13,5%)
<i>Total de Pessoas Jurídicas</i>	317	230	(27,4%)
<i>% das cotas detidas por Pessoas Físicas</i>	70,2%	70,3%	0,1 p.p.
<i>% das cotas detidas por Pessoas Jurídicas</i>	29,8%	29,7%	(0,1 p.p.)

Contato

Contato RI

www.bcfund.com.br

contato@bcfund.com.br

Telefone: +55 (11) 3383-2000